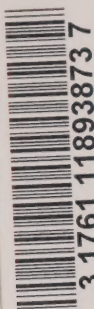


@A2ON  
H090  
-S77

Coramco  
Publications



3 1761 11893873 7

RENT REVIEW  
HEARINGS  
BOARD

## SUMMARY OF SELECTED ORDERS AND REASONS OF THE RENT REVIEW HEARINGS BOARD

Volume 1, Issue 1:  
35 Decisions  
February, 1989



(This volume scans all Orders issued by the Hearings Board since its hearings began in November, 1987, and is published in compliance with section 47 of the Residential Rent Regulation Act, 1986).

### APPEALING DECISIONS

Conventional wisdom may claim that the Rent Review Hearings Board's orders do not break new grounds; that the Board Members simply follow the rent review legislation and the companion set of regulations. And presto, out come their Orders.

Not so.

Although the Act and the regulations appear to be both detailed and comprehensive, there is room for discretion and more importantly, common sense. Board Members have, from the outset, tried to apply the precise words of the law and regulations. In several appeals, however, the facts and merits of the cases have persuaded the Board Members to break new ground, for significant reasons related to those cases. For rent review legislation is in effect not only to protect current tenants but also to safeguard the interests of future tenants. By the same token, the Hearings Board must ensure that all justified costs incurred by landlords are considered fully.

And so, what follows are summaries of some appealing decisions, Volume 1. Future issues of this volume will be published approximately every two months. Full text of these summarized decisions may be obtained through the Resource Centre at Head Office at a nominal cost.

Ratna Ray, Ph. D.



Rent Review  
Hearings  
Board

Commission  
de révision  
des loyers

---

**A LETTER FROM AN ADMINISTRATOR IS EQUIVALENT TO AN ORDER**

**In the matter of 256 Highfield Road,  
Toronto Appeal No. C-0001-87,  
December 21, 1987.**

**In the matter of 36 Sydenham Street,  
Toronto  
Appeal No. C-0002-87,  
December 27, 1987.  
E.J. Pollock, N.G. Stanwick,  
L. Kamerman.**

The landlord appealed to the Rent Review Hearings Board, requesting extension of time for the filing of an application related to whole building review. This request emanated from a letter written by a Rent Review Administrator of the Ministry of Housing that denied to grant an extension of time. The Hearings Board concluded that the landlord had failed to act diligently and had shown no reasonable cause for the delay in filing the application for a whole building review. However, the Board concluded that on the real merits and justice of the case, the application should not be defeated on a mere technicality, and the landlord should be allowed an opportunity to participate in the process of justifying the rents rather than being locked into a lower rent base in perpetuity. The Board found that the letter of the Administrator had the legal effect of settling the matter by "disposing of the application."

Relying on the case of *Re Wolek v. Herzog* (1984), 46 O.R. (2d) 513, the Board set aside the Administrator's decision, and granted an extension of time for filing of an application for a whole building review.

**ADJOURNMENTS AND AGENTS' ABILITY TO PREPARE CASE**

**In the matter of Apartment 12, 675  
Wonderland Road, London  
Appeal No. SW-0018-87,  
February 19, 1988.**

**P. Milbourn, S. Pappas, M.J. Weir.**

The proceedings began originally as an application under the Residential Tenancies Act, and continued with the Residen-

tial Rent Regulation Act, 1986.

The tenant's agent and lawyer for the agent requested adjournment on the grounds that the tenant was aware of the hearing, but failed to advise the agent.

The Hearings Board denied an adjournment because the tenant's agent, far from being a novice in matters of rent review, had been actively involved with rent review cases for many years, and was therefore able to prepare for a rent rebate case, based on a previous knowledge of the file, and a one to two hour adjournment. There is a duty on a party to advise his or her agent or counsel of a hearing, particularly when the agent's or counsel's name is not on record with the Board for that matter.

The proceedings went ahead as scheduled, and the Board made conclusions on the basis of documents on file and having considered some hearsay evidence as allowed by the Statutory Powers Procedure Act.

**CAN THE BOARD GO BEHIND PREVIOUS ORDERS?**

**In the matter of Unit 7, 157 Pim Street,  
Sault Ste. Marie  
Appeal No. N-0001-88, May 16, 1988.  
R.S. Bentley.**

The landlord appealed a rent review rebate Order made by an Administrator. The Administrator's Order was based on the validity of Notices of Increase prior to the rent accepted in an Order of the Residential Tenancy Commission. The Commission had issued the Order setting maximum rent as of June 1, 1986.

The Hearings Board ruled that the rents ordered by the Commission should be accepted, and not gone behind in determining lawful rent and rent rebate. In its reasons, the Board adopted the principle embodied in *Mascan Corp. and Ponzi et al* (1987), 56 O.R. (2d) 751: "it is a fundamental principle, that where any judicial tribunal having proper jurisdiction gives judgement, then that judgement will be res judicata not only as to the point



actually decided, but also with respect to any other issues necessary to that decision.”

#### **LANDLORD’S OWN EVIDENCE CONTRADICTORY**

**In the matter of Unit 286, 43 Athlone Road, Tilbury**  
**Appeal No. SW-0029-88, June 17, 1988.**  
**F.D. Rosebrugh.**

In this proceeding about a rent rebate, the tenant submitted lease agreements and receipts of rent paid, as evidence. Both the previous and the present landlords gave oral evidence. The Hearings Board found in the tenants’ favour. In its view, the oral evidence of the previous landlord was too contradictory to be given much weight, and the current landlord’s documentary evidence was seriously lacking. In the Board’s view, landlord disputing the rent rebate ought to have presented truly reliable and defensible arguments.

#### **WHEN IS A “RENTAL UNIT NOT A RENTAL UNIT”?**

**In the matter of Lot 61, Plan 419,  
Cartwright’s Point, Kingston**  
**Appeal No. E-0066-88, July 21, 1988.**  
**D. Thomas, L.C. LeDuc,**  
**F.D. Rosebrugh.**

The landlord appealed the Administrator’s Order arguing that the definition of “rental unit” as contained in the Act, does not apply to the present situation. The landlord purchased the home located on land leased from the owner of the land. The original lease on the property was for a specific term of years. It was renewed at a higher rent indexed to the cost of living.

The Hearings Board decided that the definition of “rental unit” should be read to include a site which is rented, and is used for a residential purpose.

Relying on E.A. Driedger, Construction of Statutes, 2nd ed. (Toronto, Butterworths, 1983), the Hearings Board held that the interpretation given to the definition of rental unit must be consistent with the aims and intent of the Act, and not create one that would lead to an absurd result.

#### **ARMS’ LENGTH TRANSACTION**

**In the matter of 89 Donald Street,  
Barrie**  
**Appeal No. C-0030-88, May 30, 1988.**  
**S. Pappas, W. Davis, R. Boire.**

The Hearings Board found that the landlord had created several companies to provide services or lease equipment and materials for use in the residential complex for which he was the landlord. These companies operated from the landlord’s home, and were controlled by the landlord.

The Board found that some of the costs claimed by the landlord would have been lower if the work had been done by an arm’s length contractor or handyperson. The Board, therefore, adjusted some of the costs claimed by the landlord to arrive at a fair and impartial sum that can be applied to a rent increase.

#### **DEFINITION OF RENT**

**In the matter of Apartment 2, 186  
Berkshire Drive,**  
**Appeal No. SW-0269-88, July 15, 1988.**  
**R.L. Oswald.**

Landlord appealed a rent rebate Order from the Ministry of Housing. In the landlord’s view, the amount of \$150.00 the tenant paid for painting to the landlord should not be included in the rebate.

The Hearings Board concluded, however, that the amount should indeed be an integral part of the rebate. This decision was on the basis of evidence and in line with the scope and intent of the definition of rent in the Act

#### **DOES A TENANT BENEFIT FROM ALL CAPITAL EXPENDITURES?**

**In the matter of 400 Vine Street, St.  
Catharines**  
**Appeal No. SW-0113-88, July 21, 1988.**  
**E.J. Pollock, R. Boire, M.J. Weir.**

The capital expenditure claimed by the landlord related to painting a common area. At the hearing evidence was presented regarding the Rent Review Operating Guide which defines the word

---

“affected” very narrowly so as to require that a “table 2” capital expenditure must relate directly to a specific unit.

The Hearings Board, however, found that a given unit is affected by the expenditure if that unit derives a benefit directly or indirectly from that expenditure. Therefore, the Board recognized the expenditure.

#### **AGENT’S COMPETENCE AND OUTCOME**

**In the matter of Mackenzie Manor, 25 Harris Street, Cambridge  
Appeal No. SW-0089-88, June 21, 1988.  
M. Lacroix, L. Kamerman, R. L. Oswald.**

The landlord appealed the Ministry’s dismissal of the whole building review application.

Despite several extensions of time granted to the landlord by the Rent Review Services, the landlord did not take advantage of time extensions. The agent designated by the landlord had insufficient knowledge to explain its position and its failure to file documents with the Hearings Board.

A full year had gone by since the landlord’s application was filed with Rent Review Services, and the tenants did not have any opportunity to consider or challenge the required information.

The Hearings Board concluded that a landlord serious about getting rents determined and costs considered, would have found a way of either proving the case, or hiring someone competent to do the job. Numerous and fair opportunities were accorded to the landlord. Therefore, a further request for additional extension of time was not granted.

#### **REHEARING ON THE GROUNDS OF IMPORTANT MISSING EVIDENCE**

**In the matter of Apartment 5, 1481 Morisset Avenue, Ottawa  
Appeal No. E-0037-88, June 24, 1988.  
L. C. LeDuc.**

The Hearings Board decided to rehear an appeal on the grounds that there was a serious error made in an Order issued. The rehearing centred on significant new evidence.

The landlord had filed a statement of rents with the Rent Registry (as required by Part V of the Act), but failed to make this known to the Hearings Board at the time of the first hearing.

The Hearings Board rescinded its first Order (May 5, 1988) and replaced it with a new Order (June 24, 1988).

#### **TENANTS REPAYING THE LANDLORD**

**In the matter of 120 Murray Drive, Aurora  
Appeal No. C-0196-88, August 5, 1988.  
R. Ray.**

Landlord appealed an Administrator’s Order that called for rebate payments to tenants in the rental property. That Order was for \$1200.00 and the landlord had already paid this rebate to the tenants.

The Hearings Board found that the landlord owed only \$816.00 and not \$1,200.00. In the interest of fairness to the landlord and the credibility of the rent review process, the Board ordered that the tenants repay the balance \$384.00 to the landlord. As a condition of the Order, and interpreting subsections 13(1), 34(1) and 49(1) of the Act, the Board resolved this situation. Section 95 of the Act provides for a landlord being ordered to repay a tenant excess rent, but not that a tenant could be ordered to repay a landlord. Since section 116 of the Act provides that the Administrator’s Order remain operational during appeal, a tenant could collect the amount ordered. If a lesser amount is



found owing on appeal, the tenant could be ordered to repay to the landlord as a condition of the Board's Order.

#### **BASEMENT CONSIDERED A FACILITY, AND SEPARATE CHARGE**

**In the matter of 38 Nassau Street,  
Toronto  
Appeal No. C-0228-88, August 10, 1988.  
R. Boire.**

The landlord appealed arguing that the rent paid by the present tenant was larger because the basement area now formed part of the unit. The tenant responded that it was little more than a storage room.

The Board concluded that in principle, the basement could be considered a facility if it is indeed usable, for which a separate charge could be added. This consideration, however, did not apply in this case.

First, the tenancy agreement in this case did not refer to it, nor did the tenant agree to its addition whether by written amendment to the tenancy agreement or otherwise.

#### **REASONABLE VALUE OF CHANGE IN THE STANDARD OF MAINTENANCE AND REPAIR**

**In the matter of 15 Erskine Avenue,  
Toronto  
Appeal No. C-0083-88, August 15, 1988.  
R. Ray.**

Tenants appealed an Administrator's Order calling for increase in rent. Their appeal centred on a change that occurred in the standard of maintenance and repair in the building. The landlord disputed this claim.

On the basis of testimony and documents and marginally on a questionnaire, the Board made findings that the standard of maintenance and repair had indeed seen some deterioration. The Board reduced the total amount of the authorized rent increase by 5%. The Board intended the reduction to represent a "reasonable value" attributed to change in maintenance that adversely affected the tenants'

use of, and benefit from common areas, facilities and services that they are entitled to, under reasonable tenancy arrangements.

#### **ACCESS TO ATTIC, AND TRAP-DOOR TO CRAWLSPACE MAKE A NEW UNIT?**

**In the matter of 247 Brock Street,  
Stayner  
Appeal No. C-0147-88, August 19, 1988.  
R.L. Oswald.**

Landlord claimed that a new rental unit would be created by making available a panel in order that tenants may enter the attic, as well as a trap-door to allow tenants to reach a crawlspace. To this end, the landlord intended to increase the rent by 23%.

Several tenants gave evidence that no one would use the attic or the crawlspace. The crawlspace was described as being four feet high with a dirt floor.

The Hearings Board considered both presentations, but was not persuaded that the access to the attic and the crawlspace would constitute the creation of a new rental unit.

#### **HEARSAY EVIDENCE**

**In the matter of 137 Oriole Street,  
Oshawa  
Appeal No. C-0079-88,  
October 31, 1988.  
P. Milbourn.**

Although the Statutory Powers Procedure Act allows the acceptance of hearsay evidence, this Order was almost entirely built on hearsay evidence.

Tenants appealed an Order of the Rent Review Administrator, which related to a rebate application (Section 95 of the Act). The tenants were relying on verbal information given to them by a previous tenant. The tenants requested, and persuaded Hearings Board to issue summons for a previous tenant. The tenants could not locate the previous tenant until the day before the hearing. At this time the previous tenant declined to

---

attend the hearing but told the appellants to inform the Board what he paid in rent.

At the hearing, the appellants apprised the Hearings Board what they had been told by the previous tenant regarding his monthly rent. The landlord's counsel stated that the Board had no evidence on which it could make a ruling on the lawful rent.

The Board, however, accepted the hearsay evidence and decided to assign it a great deal of weight. The Board reasoned that the tenants had made an attempt in good faith to corroborate the hearsay evidence, but were unable to do so.

On the other hand, the landlord was represented and could have challenged the tenants' claim of previous rent by bringing forward pertinent documents and records to the Board, which neither the landlord or the counsel had attempted to do.

**ORDERS EXTENSION OF TIME FOR FILING OF DOCUMENTS AND HEARS APPLICATION AS IF IT WERE AN APPEAL**

**In the matter of 3434 Eglinton Avenue East, Scarborough  
Appeal No. C-0372-88,  
November 23, 1988.  
M. Freilich.**

The landlord appealed an Administrator's Order that dismissed the application for a whole building review. The landlord filed the application in time, but failed to file the cost revenue statement and supporting documentation within time allowed by the Rent Review Administrator.

The Board granted an extension of time for the filing of the aforementioned documents and declared that the final disposition of this application would be made by the Hearings Board instead of sending it back to the Rent Review Services of the Ministry of Housing.

In its reasoning, the Board considered the question, "where does prejudice lie, if the extension were not granted." The Board

acknowledged that while the landlord was dilatory in submitting the supporting documentation, the application was filed in time. The Board found that there was very convoluted correspondence between the landlord and the Rent Review Services which must have contributed to this outcome. The Board found that denying this extension would result in prejudice to the landlord. But in the interest of an expeditious disposition of this unduly prolonged application, the Board went an extra distance and decided that the Board will attend to this application.

**WHO IS A TENANT DIRECTLY AFFECTED BY AN ORDER?**

**In the matter of 90 Muirlands Drive, Scarborough  
Appeal No. C-0382-88,  
November 3, 1988.  
D. McGavin.**

The tenants appealed an Order of the Rent Review Administrator related to a whole building review application of the landlord.

The landlord's agent submitted that the tenants' appeal should be dismissed as they became tenants subsequent to the 12-month period following the effective date set out for rent increase. The agent also claimed that the term "directly affected" should not apply to tenants who were not tenants during the period of time relevant to the application.

The Hearings Board, however, found that the tenants had the right to appeal because they are directly affected by an Order which, though made prior to the tenancy, does affect "future" tenants' rents.

**DEFINING A LANDLORD FOR THE PURPOSE OF BRINGING AN APPLICATION, RETROACTIVELY**

**In the matter of 3380 South Millway, Mississauga  
Appeal No. C-0167-88,  
November 25, 1988.  
S. Pappas.**

The landlord appealed an Order of the Rent Review Administrator, concerning



section 74 of the Act. The current landlord acquired title on December 16, 1987. The previous landlord got possession of title on February 16, 1987. The landlord prior to that obtained title in 1985. The base year in the application under review was the calendar year of 1984. At that time, the residential complex was owned by a third owner previous to the current landlord.

In order to justify bringing in a retroactive application, the appellant put forward as a main argument that the definition of landlord under section 1 of the Act allows, among other things, successor in title.

The Board, however, found in support of the Administrator's Order. In its reasons, the Board pointed out that even though the definition of landlord in the Act is broad enough to include successors in title, it underlined that subsection 73(3) clearly states "(a) landlord who has increased the rent '.....' may make an application." The Board found that the words "who has increased the rent" qualify the word landlord, and as a result, the application was not brought by the proper party.

#### **NATURE OF EVIDENCE REQUIRED TO PROVE EXTRAORDINARY OPERATING COST**

**In the matter of 1955-1991 Victoria Park Avenue, Scarborough  
Appeal No. C-0072-88,  
November 25, 1988.  
M. J. Weir, E. A. Seaborn, D. Thomas.**

The landlord claimed a number of extraordinary operating costs. While the Board recognized insurance as this type of cost, it did not recognize other items claimed. The reason why the Board did not recognize these other extraordinary operating costs was based on the fact that the landlord was unable to provide clear documentation and explanation concerning which costs fit into which category or year. The Board further disallowed an extraordinary operating cost for the item Capital Tax, as it had been incurred but not paid during the base year.

#### **RENT REBATE ORDERS LIMITED TO PERIOD OF LANDLORD'S OWNERSHIP SECOND LANDLORD CLAIMS NOT AWARE OF PREVIOUS UNLAWFUL INCREASE**

**In the matter of Apartment 1,  
40 McIntosh Street, Scarborough  
Appeal No. C-0368-88,  
October 19, 1988.  
N.A. Goldie.**

The landlords appealed an Order of the Minister resulting from an application made under section 95 of the Act. The Board accepted evidenced concerning the periods of ownership of the landlords involved in the appeal. The Board awarded rebate based on each landlord being liable for the period each owned the building.

The previous landlord had increased the rent above guideline. The second landlord acquired building believing that rent was lawful. The Board found that there was no evidence to substantiate that the previous tenant had been given a preferential rent. Even though the new tenant agreed to pay a higher rent, subsection 2(1) of the Act applied, which states that the Act applies despite any agreement or waiver to the contrary. The Board determined the lawful rent and carried it forward to the period of the second landlord's ownership.

The Order of the Minister was set aside and substituted with the Order of the Board.

#### **LANDLORD SEEKS RECOGNITION OF CAPITAL EXPENDITURES IN ORDER TO GET FINANCING**

**In the matter of 76-78 Borden Parkway,  
Kitchener  
Appeal No. SW-0193-88,  
November 9, 1988.  
R. S. Bentley.**

The landlord appealed an Order of the Minister resulting from an application made under section 74 of the Act. The landlord sought recognition of a number of capital expenditures. The landlord claimed that he needed these expenditures

---

to be recognized in order that he could borrow the money from a bank to do the work. The tenant stated that the expenditures were not completed. The Board noted that these expenditures were estimated costs and that the work had not been done. The Board found that as such these charges were not applicable and should not be allowed in this application. The Board pointed out that a landlord could apply for a conditional Order for projected capital expenditures which may be appropriate in order to obtain the necessary financing.

**ONLY A PORTION OF A CAPITAL EXPENDITURE INCURRED WITHIN 12 MONTHS OF ACQUISITION IS ADDED TO ACQUISITION COSTS, WHILE THE BALANCE IS RECOGNIZED AS A CAPITAL EXPENDITURE**

**In the matter of 10 Beechwood Place,  
55 Carfrae Street, London  
Appeal No. SW-0145-88,  
January 18, 1989.  
D. Paterson, M. Weir, R.L. Oswald.**

The panel considered subsection 20(1) of O. Reg. 440/87, which states that if there is a "obvious need" for capital expenditures which a "prudent purchaser" would have taken into account in negotiating a purchase price, the cost of such a capital expenditure shall be considered as part of the acquisition cost. The panel in this case determined that there was an obvious need at the time of purchase for some of the repairs to the garage, and that some preliminary work had been commenced within 12 months of acquisition. The panel decided to reduce the capital expenditure by \$40,000 from a total of \$400,000. The \$40,000 reduction in the capital expenditure was added to acquisition cost, and the balance was recognized as the capital expenditure.

**FAMILY FINANCING RECOGNIZED AS MORTGAGE FUNDS**

**In the matter of 130 Avalon Place,  
Kitchener  
Appeal No. SW-0667-88,  
January 23, 1989.  
R.L. Oswald.**

Landlords acquired a residential complex and approached a financial institution for the purposes of obtaining mortgage financing. The landlords were advised that the interest rate for such a mortgage would be 13.5%. The landlords then approached five family members who agreed to loan the landlords the sum of money at 11%. A formal mortgage document was drawn to that effect. In considering this appeal, the Board allowed the use of family members' funds to finance the original purchase of the building. However, the Board did not recognize one family contributor who was a co-owner of the building. The extent of the co-owner's portion of the mortgage was recognized as equity.

**AFFIDAVIT FOUND NOT HELPFUL IN DETERMINING DISPUTE**

**In the matter of Apartment 3, 489 Ash  
Street, Sudbury  
Appeal No. N-0462-88,  
January 24, 1989.  
M. Lacroix, R.L. Oswald, F.D. Rosebrugh.**

The tenant occupied the main floor of a building. In dispute was whether the use of a basement required a consideration of a unit being rented for the first time. The landlord filed an affidavit of the previous tenant, stating what was previously included in the main floor rent. The current tenant disputed this. The landlord also gave evidence which did not coincide with the affidavit. The panel was concerned that the person swearing the affidavit was not available to be questioned about its content. The Board therefore accepted the current tenant's evidence, together with that of the landlord and made a finding that the use of the basement was a privilege enjoyed in much the same manner by both the previous and current tenant, and therefore no new unit was created.

---



---

**THE BOARD DECIDES ON THE  
REAL MERITS, BUT WITHIN THE  
CONFINES OF THE LEGISLATION**

In the matter of 217 Morningside

Avenue, Scarborough

Appeal No. C-0214-88,

December 2, 1988.

F.D. Rosebrugh.

A mortgage of the landlord was notionalized pursuant to the regulations. The landlord argued, in part, that the Board should not follow those regulations but decide the case on the real merits and justice. The Board referred to the Ontario Court of Appeal case of Reference Re Residential Tenancies Act (1980), 26 O.R. (2d) 609, where the court stated that the real merits and justice does not allow for a disregard of the law or legal precedent in making a decision and that the power that it gives is limited by the legislation.

**BOARD RECOGNIZES USEFUL  
LIFE OF CAPITAL EXPENDITURE  
DIFFERENT FROM THAT SET OUT  
IN TABLE**

In the matter of 1529 Olivia Street, Val Caron

Appeal No. N-0370-88,

December 15, 1988.

M. Lacroix.

The landlord claimed a capital expenditure which involved the installation of 800 feet of sewer pipe in order to connect to municipal sewers. Table 1 in the Regulations stated a 20-year life span for this item. The Board noted that severe weather conditions and flooding problems encountered in the area rendered the 20-year useful life span set out in Table 1 as the anticipated useful life of a sanitary system as being unrealistic. The Board found that this capital expenditure was of a nature that it would not be unreasonable to amortize it over a period of 15 years.

**LANDLORD DENIED REQUEST TO  
BRING APPLICATION LESS THAN  
90 DAYS IN ADVANCE OF FIRST  
EFFECTIVE DATE**

In the matter of 40 Moreau Avenue,

Garson

Appeal No. N-0463-88,

December 15, 1988.

R.L. Oswald, M. Lacroix,

F.D. Rosebrugh.

The landlord was 20 days late in filing a whole building review application. The Act requires that this be filed 90 days in advance of the first effective date of increase. The previous legislation, the Residential Tenancies Act, required only that it be filed 60 days in advance. The landlord sought for an extension of time allowing for the application as filed to go forward. The Board found that the word "extend" means to stretch out and not shorten. The Board relied on the case of Re Costo and Residential Tenancy Commission et al. (1988), 63 O.R. (2d) 745.

**LANDLORD'S PROPOSED  
METHOD OF EQUALIZATION  
ACCEPTED**

In the matter of 265 Poulin Street,  
Ottawa

Appeal No. E-0630-88,

December 5, 1988.

E.J. Pollock, R. Belanger, D. Forsey.

Landlord sought to have rents equalized in residential complex as part of a whole building review application. An administrator issued an order equalizing pursuant to a Ministry computer program. The landlord pursued the Board's acceptance of its proposed method of equalization. The Board accepted the rent schedule proposed by the landlord in its application and allowed equalization in that manner.

---

**LANDLORD'S CLAIM FAILS THAT  
COMMERCIALLY ZONED STUDIO  
APARTMENTS ARE NOT SUBJECT  
TO THE ACT**

**In the matter of Apartment 6, 65  
Glenelg Street West, Lindsay  
Appeal No. E-0347-88,  
December 6, 1988.  
S. Pappas.**

In response to a tenant's application for rent rebate, the landlord claimed that the unit was commercially zoned and was a studio apartment. The landlord submitted a lease which contained reference to the unit being a "studio apartment" and "not a residence as defined in the Residential Tenancies Act." The Board considered the evidence and found that apart from the ground floor, which had a history of commercial use, the units on the second and third floor were used as residences. The Board found that the commercial assessment was not a critical factor. The Board stated that despite the lease, it was up to the Board to decide whether the unit was subject to the Act.

**BOARD RECOGNIZES LANDLORD  
CREATED NEW UNIT**

**In the matter of 412 Simcoe Street  
North, Oshawa  
Appeal No. C-0447-88,  
December 20, 1988.  
D. McGavin.**

In 1985, the landlord spent approximately \$30,000 renovating a rental unit. Evidence was given that an exceptional restoration took place, creating a totally different apartment with a definite change of character. The Board found that a new unit was created pursuant to the interpretation of section 128 of the Residential Tenancies Act by rent review guideline #9. This provision was applicable to the extent that the renovations took place prior to the new legislation.

**BOARD REFUSES TO RECOGNIZE  
LOAN TAKEN OUT TO PAY  
MORTGAGE ARREARS**

**In the matter of 10 Sixteenth Street,  
Etobicoke  
Appeal No. C-0615-88, January 4, 1989.  
A. Fenus.**

A landlord claimed a \$20,000 loan which was needed to pay mortgage payments because the landlord's agent was behind in the mortgage payments. The Board determined that the landlord's agent was the recipient of the loan as well as the mortgagee of the property. The Board did not recognize this loan transaction in these circumstances. The Board allowed a justified increase based on operating cost allowance and capital expenditures.

**BOARD DOES NOT RELY ON  
SUMMARY OF CALCULATIONS  
FOR OPERATING COSTS CARRIED  
FORWARD**

**In the matter of 179 Old Street,  
Hamilton  
Appeal No. SW-0047-88,  
January 11, 1989.  
N.G. Stanwick.**

Reference was made to an order issued pursuant to the Residential Tenancies Act dated March 10, 1986. It was determined that this order contained a summary of calculations only, and did not include the total operating costs for the period relevant to that application. The Board was unable to use this previous order to carry forward the operating costs as envisaged by the Act and the Regulations. The Board then made findings on actual operating costs for the period under review.

**BOARD RECOGNIZES NON-ARM'S  
LENGTH FINANCING**

**In the matter of 25 Maple Street,  
Uxbridge  
Appeal No. C-0763-88, January 9, 1989.  
E.J. Pollock.**

The Board recognized a second mortgage even though the lender was the landlord's spouse. In reference to subsection 4(1) of



O. Reg. 440/87, the Board stated that one does not automatically disallow a cost solely because it results from a non-arm's length transaction. The Board set out a test that one should compare the cost against the free forces that exist in the marketplace. The Board found that the interest rate was lower than market rates and as a result found that it was proper to allow such financing.

**BOARD RELIES ON RENT REVIEW ORDER IN FINDING UNIT WAS RENTED PRIOR TO JANUARY 1, 1976**

**In the matter of Unit 2, Level 1, 888 Glen Street, Oshawa  
Appeal No. C-0470-88,  
January 26, 1989.  
R. Boire.**

In response to a tenant's rent rebate application, a landlord claimed that the unit was not rented prior to January 1, 1976. Reference was made to an order issued under the Residential Premises Rent Review Act, 1975 (2nd Sess.). The Board stated that presumably the owner of the building at that time (August 17, 1976) was of the opinion that the unit was subject to rent review and applied for a decision with respect to rent. The Board found that there was a certainty in law provided by that order which must be respected.

**BOARD SETS TEST FOR MANAGEMENT AND ADMINISTRATIVE ALLOWANCE ON CAPITAL EXPENDITURES**

**In the matter of 95 Decarie Circle, Etobicoke  
Appeal No. C-0166-88,  
January 31, 1989.  
S. Pappas, F.D. Rosebrugh.**

The landlord claimed a number of capital expenditures and sought consideration of management and administration allowances. The Board decided that the granting of such allowances should be determined by test. The test is "supervision." The Board found that supervision has to be evident and posed questions, "Did the landlord receive a reasonably

good deal through his efforts in hiring a contractor and supervising his work? Did the landlord clearly try his best to hire, deliver, and complete a project within a reasonable time frame? Does the landlord know enough of what is being done to assure himself a good quality job?" The Board found that walking around the site was observation and not supervision. In not recognizing a management and administrative allowance concerning paving, the Board found that in order to supervise one must have enough knowledge to discern what is taking place. In not recognizing a 2% allowance for management for the purchase of a carpet, the Board found that it was not a prudent purchase based on the details of the transaction.

After the hearing of this matter, one of the members resigned his position with the Hearings Board. Pursuant to subsection 114(a) of the Act the two remaining members signed the order.









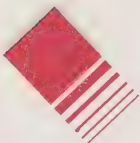
LA COMMISSION DÉFINIT UN  
CRITÈRE POUR UNE PROVISION  
AU TITRE DES FRAIS DE GESTION  
ET D'ADMINISTRATION À L'ÉGARD  
DES DÉPENSES  
D'IMMOBILISATIONS

Affaire du 95, cercle Décarie, à  
Étobicoke

Appel n° C-0166-88, 31 janvier 1989.  
S. Pappas, F.D. Rosebrugh.

Le locateur a revendiqué un certain nombre de dépenses d'immobilisations et a demandé de tenir compte de provisions pour frais de gestion et d'administration. La Commission a décidé qu'un critère devrait permettre d'établir l'octroi de ces provisions. Ce critère correspond à la «surveillance». Elle a décidé que la surveillance devait être évidente et s'est demandé si le locateur a droit à un marché assez bon grâce à ses efforts dans le cadre du recrutement d'un sous-traitant pour la surveillance de ses travaux, si le locateur avait fait de son mieux pour réaliser un projet dans un délai raisonnable, et si le locateur est suffisamment au courant des travaux effectués pour assurer lui-même un travail de bonne qualité. La Commission a constaté que la tournée du chantier constituait une observation, et non une surveillance. En ne tenant pas compte de la provision pour frais de gestion et d'administration en ce qui concerne l'asphaltage, la Commission a jugé que pour exercer une surveillance, il faut être suffisamment compétent pour comprendre ce qui se passe. En refusant de tenir compte d'une provision de 2 % pour frais de gestion au titre de l'achat d'une moquette, la Commission a décidé que, compte tenu des modalités de l'opération, il ne s'agissait pas d'un achat avisé.

Après avoir entendu l'affaire, un des membres s'est démis de ses fonctions auprès de la Commission. Conformément au paragraphe 114(a) de la Loi, les deux autres membres de la Commission ont signé l'ordre rendu.





**LA COMMISSION TIENT COMPTE  
D'UN FINANCEMENT PAR DES  
PERSONNES AYANT DES LIENS  
DE DÉPENDANCE**

**Affaire du 25, rue Maple, à Uxbridge**  
**Appel n° C-0763-88, 9 janvier 1989.**  
**E.J. Pollock.**

La Commission a tenu compte d'un deuxième emprunt hypothécaire, même si le prêteur était le conjoint du locataire. En citant le paragraphe 4(1) du Règlement de l'Ontario n° 440/87, la Commission a déclaré que l'on ne refuse pas automatiquement des frais seulement parce qu'ils résultent d'une transaction avec des personnes apparentées. La Commission a défini un critère selon lequel il faut comparer ces frais avec les forces qui s'exercent sur le marché. Elle a jugé que le taux d'intérêt était inférieur à celui du marché et que, par conséquent, il était approprié de tenir compte de ce financement.

**LA COMMISSION S'EN REMET A  
UN ORDRE DE RÉVISION DES  
LOYERS EN DÉCIDANT QUE LE  
LOGEMENT AVAIT ÉTÉ LOUÉ  
AVANT LE 1<sup>er</sup> JANVIER 1976**

**Affaire du 888, rue Glen, logement 2,  
pallier 1, à Oshawa**  
**Appel n° C-0470-88, 26 janvier 1989.**  
**R. Boire.**

En réaction à la demande de remise de loyer d'un locataire, un locateur a prétendu que le logement n'avait pas été loué avant le 1<sup>er</sup> janvier 1976. Elle a fait mention d'un ordre rendu en vertu de la Loi sur la révision des loyers des locaux d'habitation (1975) (2<sup>e</sup> sess.). Elle a déclaré qu'on pouvait supposer qu'à l'époque (soit le 17 août 1976), le propriétaire de l'immeuble était d'avis que le logement pouvait faire l'objet d'une révision de loyer et a demandé une décision à cet égard. La Commission a jugé que cet ordre comportait une certitude de droit qu'il fallait respecter.

vation d'un logement locatif. On a soumis des éléments de preuve à l'effet que des travaux exceptionnels étaient intervenus, ce qui donnait lieu à la création d'un appartement complètement différent, avec un net changement d'aspect. La Commission a décidé qu'un nouveau logement avait été créé conformément à l'interprétation de l'article 128 de la Loi sur la location résidentielle, selon la directive de révision des loyers n° 9. Cette disposition s'appliquait dans la mesure où les travaux sont intervenus avant la nouvelle loi.

**LA COMMISSION REFUSE DE  
TENIR COMPTE D'UN EMPRUNT  
CONTRACTÉ POUR REMBOURSER  
DES ARRIÈRES HYPOTHÉCAIRES**

**Affaire du 10, 16<sup>e</sup> rue, à Etobicoke**  
**Appel n° C-0615-88, 4 janvier 1989.**  
**A. Fenus.**

Le locateur a demandé de tenir compte d'une somme de 20 000 \$ empruntée pour acquitter des versements hypothécaires parce que son représentant accusait un retard dans ses règlements. La Commission a établi que le représentant était le destinataire de l'emprunt ainsi que le débiteur hypothécaire pour l'immeuble. La Commission n'a pas voulu tenir compte de cette opération dans les circonstances. Elle a accepté une hausse justifiée en fonction d'une provision pour les frais d'exploitation et des dépenses d'immobilisations.

**LA COMMISSION REFUSE DE S'EN  
REMETTRE A UN RÉCAPITULATIF  
DES CALCULS POUR DES FRAIS  
D'EXPLOITATION REPORTÉS**

**Affaire du 179, rue Old, à Hamilton**  
**Appel n° SW-0047-88, 11 janvier 1989.**  
**N.G. Stanwick.**

La Commission s'est reportée à un ordre rendu conformément à la Loi sur la location résidentielle en date du 10 mars 1986. Elle a établi que cet ordre ne reproduisait qu'un récapitulatif de calculs, qui ne comprenait pas le total des frais d'exploitation pour la période afférente à la demande. La Commission a été dans l'impossibilité de permettre, sur la foi de cet ordre, le report des frais d'exploitation conformément à la Loi et à ses règlements. Elle a ensuite rendu des décisions sur les frais d'exploitation réels pour la période visée.

**LA COMMISSION ADMET QUE LA VIE UTILE DES DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS DIFFÈRE DE CELLE ÉNONCÉE DANS LES TABLES**

**Affaire du 1529, rue Olivia, à Val Caron**  
**Appel n° N-0370-88, 15 décembre 1988.**  
**M. Lacroix.**

Le locateur revendiquait une dépense d'immobilisations portant sur l'installation de 800 pieds de conduite d'égoûts, pour relier l'immeuble aux égoûts municipaux. Le tableau 1 des règlements précise une durée utile de 20 ans pour ce bien d'équipement. La Commission a fait observer qu'en raison des intermédiaires et des inondations survenues dans la région, la durée utile de 20 ans énoncée au tableau 1 pour les réseaux d'égoûts est irréaliste. La Commission a jugé que cette dépense était telle qu'il serait raisonnable de l'amortir sur une durée de 15 ans.

**LE LOCATEUR EST DÉBOUTÉ DANS SA DEMANDE Voulant QUE DES STUDIOS DANS UNE ZONE COMMERCIALE NE SOIENT PAS SOUMIS A LA LOI**

**Affaire du 65, rue Glenelg ouest, appartement 6, à Lindsay**  
**Appel n° E-0347-88, 6 décembre 1988.**  
**S. Pappas.**

En réaction à la demande de remise de loyer d'un locataire, le locateur a soutenu que le logement était situé dans une zone commerciale et constituait un studio. Il a présenté un bail qui comportait une mention confirmant que le logement représentait un «studio» et non «une résidence selon la définition de la Loi sur la location résidentielle». La Commission a examiné les éléments de preuve et a jugé qu'à part le rez-de-chaussée, qui avait déjà été utilisé à des fins commerciales, les logements du premier et du deuxième étage servaient de résidence. La Commission a jugé que l'évaluation commerciale n'était pas un facteur essentiel. Elle a déclaré que malgré le bail, il lui revenait de décider si le logement était soumis à la Loi.

**LA COMMISSION ADMET QUE LE LOCATEUR A CRÉÉ UN NOUVEAU LOGEMENT**

**Affaire du 412, rue Simcoe nord, à Oshawa**  
**Appel n° C-0447-88, 20 décembre 1988.**  
**D. McGavin.**

En 1985, le locateur avait consacré une somme d'environ 30 000 \$ à la rénovation résidentielle et autres (1988), 63 R.O. (2d) 745.

**LA COMMISSION ADMET QUE LA VIE UTILE DES DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS DIFFÈRE DE CELLE ÉNONCÉE DANS LES TABLES**

**Affaire du 1529, rue Olivia, à Val Caron**  
**Appel n° N-0370-88, 15 décembre 1988.**  
**M. Lacroix.**

Le locateur revendiquait une dépense d'immobilisations portant sur l'installation de 800 pieds de conduite d'égoûts, pour relier l'immeuble aux égoûts municipaux. Le tableau 1 des règlements précise une durée utile de 20 ans pour ce bien d'équipement. La Commission a fait observer qu'en raison des intermédiaires et des inondations survenues dans la région, la durée utile de 20 ans énoncée au tableau 1 pour les réseaux d'égoûts est irréaliste. La Commission a jugé que cette dépense était telle qu'il serait raisonnable de l'amortir sur une durée de 15 ans.

**LE LOCATEUR EST DÉBOUTÉ DANS SA DEMANDE POUR LA PRÉSENTATION DE SON PROJET DE RÉVISION DES LOYERS MOINS DE 90 JOURS AVANT LA DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR DE CETTE RÉVISION**

**Affaire du 40, avenue Moreau, à Garson**  
**Appel n° N-0463-88, 15 décembre 1988.**  
**R.L. Oswald, M. Lacroix, F.D. Rosebrugh.**

Le locateur a accusé un retard de 20 jours dans le dépôt de sa demande de révision des loyers pour l'ensemble d'un immeuble. La Loi exige que cette demande soit déposée 90 jours avant la date d'entrée en vigueur de la révision. La Loi antérieure, intitulée **Loi sur la location résidentielle**, prévoyait le dépôt de la demande dans un délai de 60 jours. Le locateur a demandé une prorogation de ce délai. La Commission a jugé que le terme «prorogation» s'entendait d'un délai supplémentaire, et non d'un délai inférieur. La Commission s'est reportée à l'affaire **Costo et la Commission de location résidentielle et autres** (1988), 63 R.O. (2d) 745.



La part de financement de ce copropriétaire a été comptabilisée dans l'avoir.

**UNE ATTESTATION EST JUGÉE  
PEU UTILE POUR LE RÈGLEMENT  
D'UN LITIGE**

Affaire du 489, rue Ash, appartement 3,  
à Sudbury  
Appel n° N-0462-88, 24 janvier 1989.  
M. Lacroix, R.L. Oswald,  
F.D. Rosegrugh.

Le locataire occupait le rez-de-chaussée de l'immeuble. L'objet du litige portait sur l'utilisation d'un sous-sol et sur la question de savoir si elle nécessitait la prise en compte d'un logement loué pour la première fois. Le locataire a déposé une attestation signée par l'ancien locataire et précisant les éléments antérieurs du loyer du rez-de-chaussée. Le locataire a contesté cette attestation. Le locataire a également présenté des éléments de preuve qui ne correspondent pas à l'attestation. La Commission s'est inquiétée du fait que la personne devant laquelle l'attestation avait été déposée sous serment ne pouvait être interrogée au sujet de la teneur du document. La Commission a donc accepté les éléments de preuve du locataire actuel, de même que ceux du locateur, et a jugé que l'utilisation du sous-sol représentait un privilège valable aussi bien pour l'ancien que pour le nouveau locataire et que, par conséquent, la situation ne créait pas de nouveau logement.

**LA COMMISSION PREND SES  
DÉCISIONS EN FONCTION DU  
BIEN-FONDE RÉEL, DANS LES  
LIMITES DE LA LEGISLATION**

Affaire du 217, avenue Morningside, à  
Scarborough  
Appel n° C-0214-88, 2 décembre 1988.  
F.D. Rosegrugh.

Un emprunt hypothécaire contracté par le locateur a été défini conformément aux règlements. Le locateur soutenait notamment que la Commission ne devrait pas appliquer ces règlements, mais trancher l'affaire en fonction de son bien-fondé et de l'équité. La Commission s'en est remise à la décision de la Cour d'appel de l'Ontario sur la **Loi sur la location résidentielle** (1980), 26 R.O. (2d) 609, décision dans laquelle ce tribunal affirmait que le bien-fondé et l'équité ne permettent pas de ne pas tenir compte de la loi ou de la jurisprudence pour prendre une décision et que le pouvoir conféré est limité par la loi.

**SÉULE UNE TRANCHE D'UNE  
DÉPENSE D'IMMOBILISATIONS  
ENGAGÉE DANS UN DÉLAI DE 12  
MOIS DE L'ACQUISITION  
S'AJOUTE AUX FRAIS  
D'ACQUISITION, ALORS QUE LE  
SOLDE EST COMPTABILISÉ A  
TITRE DE DÉPENSE  
D'IMMOBILISATIONS**

Affaire du 10, place Beechwood et du  
55, rue Carrae, à London  
Appel n° SW-0145-88, 18 janvier 1989.  
D. Paterson, M. Weir, R.L. Oswald.

La Commission a examiné le paragraphe 20(1) du Règlement de l'Ontario n° 440/87, qui affirme que dans les cas où il existe un «besoin évident» de dépense d'immobilisations dont un «acheteur avisé» aurait tenu compte dans la négociation du prix d'achat, les frais de cette dépense sont réputés faire partie des frais d'acquisition. Dans cette affaire, la Commission a établi qu'au moment de l'achat, il existait un besoin évident pour certaines réparations du garage et que des travaux préliminaires avaient été entrepris dans les 12 mois de l'acquisition. La Commission a décidé de réduire de 40 000 \$ la dépense d'immobilisations, qui totalisait 400 000 \$. Cette baisse de 40 000 \$ a été ajoutée aux frais d'acquisition et le solde a été admis à titre de dépense d'immobilisations.

**FINANCEMENT FAMILIAL  
CONSIDÉRÉ COMME UN  
EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE**

Affaire du 130, place Avalon, à  
Kitchener  
Appel n° SW-0667-88, 23 janvier 1989.  
R.L. Oswald.

Les locateurs ont fait l'acquisition d'un immeuble domiciliaire et ont contacté une institution financière pour obtenir un financement hypothécaire. Ils ont alors appris que le taux d'intérêt de l'emprunt hypothécaire s'établirait à 13,5 %. Ils ont alors pressenti cinq membres de leur famille, qui leur ont consenti un prêt à un taux d'intérêt de 11 %. On a établi à cette fin un acte hypothécaire en bonne et due forme. En examinant l'objet de l'appel, la Commission a permis l'utilisation des fonds familiaux pour financer l'achat, à l'origine, de l'immeuble. Cependant, la Commission n'a pas voulu tenir compte du prêt d'un des membres de la famille, qui était également copropriétaire de l'immeuble.

l'administrateur. Dans ses motifs, la Commission a signalé que même si la définition du terme locateur selon la Loi est assez vaste pour s'étendre aux propriétaires ultérieurs, le paragraphe 73(3) affirme clairement que «(a) un locateur qui a augmenté le loyer ..... doit ..... présenter ..... une demande .....». La Commission a jugé que les termes «a augmenté le loyer» désignent le locateur et, par conséquent, la demande n'a pas été présentée par la partie concernée.

## NATURE DES ÉLÉMENTS DE PREUVE NÉCESSAIRES POUR JUSTIFIER DES FRAIS D'EXPLOITATION EXTRAORDINAIRES

**Affaire du 1955-1991, avenue Victoria Park, à Scarborough**  
**Appel n° C-0072-88, 25 novembre 1988.**  
**M. J. Weir, E. A. Seaborn, D. Thomas.**

Le locateur voulait répartir sur les loyers certains frais d'exploitation extraordinaires. Même si elle a admis que les assurances entraient dans cette catégorie de frais, la Commission n'a pas voulu tenir compte des autres postes de frais dont le locateur voulait se prévaloir. La Commission a pris cette décision parce que le locateur n'a pas été en mesure de soumettre des documents et des explications clairs en ce qui concerne les frais à affecter aux catégories ou aux années visées. La Commission a en outre refusé, à titre de frais d'exploitation extraordinaires, le poste des impôts sur le capital, qui avaient été engagés mais non réglés au cours de l'année de base.

## ORDRES DE REMISE DE LOYER LIMITES À LA DURÉE DE LA PROPRIÉTÉ PAR LE LOCATEUR LE DEUXIEME LOCATEUR N'ÉTAIT PAS AU COURANT D'UNE HAUSSE ANTÉRIEURE ILLÉGALE DES LOYERS

**Affaire du 40, rue McIntosh, appartement 1, à Scarborough**  
**Appel n° C-0368-88, 19 octobre 1988.**  
**N.A. Goldie.**

Les locateurs ont interjeté appel d'un ordre rendu par le ministère à la suite d'une demande présentée en vertu de l'article 95 de la Loi. La Commission a accepté des éléments de preuve concernant la durée de la propriété exercée par les locateurs et visée dans l'appel. La

Commission a adjugé une remise établie selon la responsabilité de chaque locateur pour la durée au cours de laquelle ils ont été propriétaires de l'immeuble.

## UN LOCATEUR DEMANDE DE TENIR COMPTE DE DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS POUR OBTENIR UN FINANCEMENT

**Affaire du 76-78, Borden Parkway, à Kitchener**  
**Appel n° SW-0193-88, 9 novembre 1988.**  
**R. S. Bentley.**

Le locateur a interjeté appel d'un ordre rendu par le ministère à la suite d'une demande soumise en vertu de l'article 74 de la Loi. Il voulait faire prendre en compte un certain nombre de dépenses d'immobilisations. Il a soutenu que ces dépenses devaient entrer en ligne de compte pour lui permettre de conclure un emprunt auprès d'une banque afin d'effectuer les travaux. Le locataire a précisé que les travaux correspondants n'avaient pas été terminés. La Commission a relevé que ces dépenses correspondaient à des estimations et que les travaux n'avaient pas été réalisés. La Commission a jugé que les frais correspondants n'étaient pas pertinents et ne devaient pas être admis dans la demande. Elle a signalé qu'un locateur pouvait demander un ordre conditionnel pour des provisions de dépenses d'immobilisations pertinentes afin d'avoir accès au financement nécessaire.



## QUI SONT LES LOCATAIRES DIRECTEMENT VISES PAR UN ORDRE?

Affaire du 90, promenade Muirlands,  
à Scarborough  
Appel n° C-0382-88, 3 novembre 1988.  
D. McGavin.

Les locataires ont interjeté appel d'un ordre rendu par l'administrateur chargé de la révision des loyers relativement à une demande portant sur l'ensemble d'un immeuble et présentée par le locateur. Le représentant du locateur a soutenu que l'appel des locataires devait être débouté, puisqu'il s'agit de locataires qui n'étaient pas locataires pendant le délai afférent à la demande.

La Commission a cependant jugé que les locataires avaient le droit d'interjeter appel, puisqu'ils sont directement concernés par un ordre qui, même s'il est rendu avant l'occupation des lieux par les locataires, ne vise pas les loyers des «futurs» locataires.

## DÉFINITION DU TERME LOCATEUR POUR LA PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE AVEC EFFET RETROACTIF

Affaire du 3380, Millway sud, à  
Mississauga  
Appel n° C-0167-88, 25 novembre 1988.  
S. Pappas.

Le locateur en a appelé d'un ordre rendu par l'administrateur chargé de la révision des loyers au sujet de l'article 74 de la Loi. Le locateur actuel a fait l'acquisition de la propriété le 16 décembre 1987. L'ex-locateur en avait pris possession le 16 février 1987. Le locateur précédent s'était porté acquéreur de la propriété en 1985. L'année civile 1984 constituait l'année de base de la demande soumise. A l'époque, l'immeuble appartenait à un tiers.

Pour justifier la présentation d'une demande rétroactive, l'appelant a essentiellement affirmé que la définition du terme «locateur» à l'article 1 de la Loi s'étend aux propriétaires ultérieurs.

Cependant, la Commission a tranché en

élément de preuve pour prendre une décision sur les loyers à arrêter.

Cependant, la Commission a accepté des éléments de preuve par oui-dire et décidé d'y accorder beaucoup d'importance. Elle a soutenu que les locataires s'étaient de bonne foi efforcés de faire confirmer les preuves par oui-dire, mais avaient été incapables de le faire.

Par ailleurs, le conseiller juridique du locateur aurait pu contester la revendication des locataires au sujet des loyers payés antérieurement, en soumettant à la Commission des documents et dossiers pertinents; or, ni le locateur ni son conseiller juridique n'ont déployé d'efforts en ce sens.

## PROGATION D'ORDRES POUR LE DÉPÔT DE DOCUMENTS ET DEMANDE D'AUDIENCES COMME S'IL S'AGISSAIT D'UN APPEL

Affaire du 3434, avenue Eglington est,  
à Scarborough  
Appel n° C-0372-88, 23 novembre 1988.  
M. Freilich.

Le locateur a interjeté appel d'un ordre rendu par un administrateur, qui déboutait sa demande de révision des loyers pour l'ensemble d'un immeuble. Il a déposé sa demande dans les délais, en omettant cependant de soumettre son état des revenus et des frais, ainsi que les pièces justificatives, dans les délais prévus par l'administrateur chargé de la révision des loyers.

La Commission a accordé une prorogation pour le dépôt des documents susmentionnés, en déclarant que la décision définitive pour cette demande serait prise par la Commission, au lieu de la resoumettre aux services de révision des loyers du ministère du Logement.

Pour prendre sa décision, la Commission s'est demandée s'il y aurait préjudice si elle n'accordait pas de prorogation. Elle a reconnu que même si le locateur avait tardé à soumettre les pièces justificatives, sa demande avait été déposée dans les délais. Elle a constaté que cette situation devait être l'aboutissement de la corresponsance très compliquée échangée entre le locateur et les services de révision des loyers. Elle a jugé que le fait de refuser cette prorogation porterait atteinte aux droits du locateur. Cependant, dans le souci d'accélérer le traitement de cette demande prolongée inutilement, la Commission a fait quelques pas de plus et décidé de donner suite à la demande.

**SOUS-SOL CONSIDÉRÉ COMME UN LOGEMENT; FRAIS DISTINCTS**

**Affaire du 38, rue Nassau, à Toronto**  
**Appel n° C-0228-88, 10 août 1988.**

**R. Boire.**

Le locateur a interjeté appel en affirmant que les loyers payés par le locataire actuel étaient plus importants parce que le sous-sol faisait désormais partie du logement. Le locataire a répliqué que ce sous-sol représentait à peine plus qu'une salle d'entreposage.

La Commission en a conclu qu'en principe, le sous-sol pouvait être considéré comme une partie du logement s'il est effectivement utilisable et qu'un supplément de loyer pouvait être compté à ce titre. Cependant, cette considération ne s'appliquait pas à la situation en cause.

En effet, le bail ne comportait aucun renvoi à ce sujet et le locataire ne s'était pas engagé à accepter ce supplément, par écrit ou autrement.

**VALEUR VRAISEMBLABLE D'UNE MODIFICATION APPORTÉE À LA NORME D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION**

**Affaire du 15, avenue Erskine, à Toronto**  
**Appel n° C-0083-88, 15 août 1988.**  
**R. Ray.**

Les locataires ont interjeté appel d'un ordre rendu par un administrateur, qui imposait une hausse des loyers. L'appel portait sur une modification apportée à la norme d'entretien et de réparation de l'immeuble. Le locateur a contesté cette revendication.

Compte tenu des témoignages et documents déposés et, dans une moindre mesure, d'un questionnaire, la Commission en a conclu que la norme d'entretien et de réparation s'était effectivement détériorée quelque peu. La Commission a réduit de 5 % le total de la hausse autorisée pour les loyers; elle visait à ce que cette baisse représente une «valeur vraisemblable» attribuée à l'évolution de la norme d'entretien, ce qui avait des incidences négatives sur l'utilisation des installations et des services communs par les locataires, qui y ont droit, dans le cadre d'accords raisonnables entre locateurs et locataires.

**L'ACCÈS AU GRENIER ET À UNE GALÉRIE BASSE ENTRAÎNE-T-IL LA CRÉATION D'UN NOUVEAU LOGEMENT?**

**Affaire du 247, rue Brock, à Stayer**  
**Appel n° C-0147-88, 19 août 1988.**  
**R.L. Oswald.**

Le locateur soutenait que la mise à la disposition des locataires d'un panneau donnant sur un grenier et d'une trappe donnant sur une galerie basse entraînerait la création d'un nouveau logement. C'est pourquoi il avait l'intention de relever les loyers de 23%.

Plusieurs locataires ont témoigné de ce qu'aucun d'entre eux n'utiliserait le grenier ou la galerie basse. Selon la description qu'on en a donnée, cette galerie basse correspondait à un local de quatre pieds de hauteur, doté d'un plancher de terre battue.

La Commission a examiné les deux exposés; cependant, elle n'était pas convaincue du fait que le grenier et la galerie basse constituaient un nouveau logement.

**PREUVE PAR OUI-DIRE**

**Affaire du 137, rue Oriole, à Oshawa**  
**Appel n° C-0079-88, 31 octobre 1988.**  
**P. Milbourn.**

Même si les éléments de preuve par oui-dire sont acceptables selon la Loi sur l'exercice des compétences légales, l'ordre rendu dans le cadre de cette affaire reposait presque intégralement sur des éléments de preuve de ce type.

Les locataires en ont appelé d'un ordre rendu par l'administrateur chargé de la révision des loyers relativement à une demande de remise (article 95 de la Loi). Les locataires s'en remettaient à des renseignements qui leur avaient été communiqués de vive voix par l'ex-locataire. Les locataires ont demandé à la Commission et l'ont persuadé de convoquer cet ex-locataire. Or, ils n'ont pas pu le retracer avant la veille de l'audience. L'ex-locataire a alors refusé de comparaître, en demandant cependant aux appelants de communiquer à la Commission les loyers qu'il avait payés.

A l'audience, les appelants ont retrasmis à la Commission les affirmations de l'ex-locataire en ce qui concerne les loyers mensuels qu'il avait acquittés. Le conseiller juridique du locateur a déclaré que la Commission ne disposait d'aucun



dont l'interprétation du mot «concerné» («affected») est à ce point restrictive que la dépense d'immobilisation doit être directement afférente au logement.

La Commission a cependant décidé qu'un logement est concerné par la dépense dans les cas où il en profite directement ou indirectement. Par conséquent, la Commission a accepté la dépense.

## COMPÉTENCE DU REPRÉSENTANT ET RÉSULTAT

Affaire du manoir Mackenzie, 25, rue Harris, à Cambridge  
Appel n° SW-0089-88, 21 juin 1988.  
M. Lacroix, L. Kameron,  
R.L. Oswald.

Le locataire a interjeté appel du rejet, par le maître, de la demande de révision des loyers pour l'ensemble d'un immeuble.

Le locataire n'a pas profité de plusieurs prorogations qui lui ont été accordées par les services de révision des loyers. Le représentant qu'il a nommé ne disposait pas de renseignements suffisants pour expliquer sa position et les motifs pour lesquels il n'a pu déposer les documents pertinents auprès de la Commission.

Une année complète s'était écoulée depuis que le locataire avait déposé sa demande auprès des services de révision des loyers; les locataires n'ont pas eu l'occasion d'examiner ou de contester les renseignements nécessaires.

La Commission en a conclu qu'un locataire qui tenait absolument à faire établir des hausses de loyers et la prise en compte de certains frais aurait trouvé le moyen de justifier sa demande ou de faire appel à une personne compétente pour le faire à sa place. Le locataire a eu des occasions nombreuses et justes. C'est pourquoi on ne lui a pas accordé de nouvelle prorogation pour donner suite à sa demande.

## TENUE D'UNE NOUVELLE AUDIENCE EN RAISON DE L'ABSENCE D'ÉLÉMENTS DE PREUVE IMPORTANTS

Affaire du 1481, avenue Morisset,  
appartement 5, à Ottawa  
Appel n° E-0037-88, 24 juin 1988.  
L.C. LeDuc.

La Commission a décidé de tenir une nou

velle audience pour un appel en raison d'une erreur grave commise dans un ordre déjà rendu. Cette audience a essentiellement porté sur des éléments de preuve nouveaux et importants.

Le locataire avait déposé un relevé des loyers au Registre des loyers (conformément à la Partie V de la Loi), mais a omis de le faire savoir à la Commission au moment de la première audience.

La Commission a donc abrogé son premier ordre (en date du 5 mai 1988) et l'a remplacé par un nouvel ordre (daté du 24 juin 1988).

## SOMMES REMBOURSÉES AU LOCATEUR PAR LES LOCATAIRES

Affaire du 120, promenade Murray, à Aurora  
Appel n° C-0196-88, 5 août 1988.  
R. Kay.

Le locataire a interjeté appel d'un ordre rendu par un administrateur, qui exigeait le versement de remises aux locataires d'un immeuble de rapport. Cet ordre portait sur une somme de 1 200 \$. Le locataire avait déjà versé cette remise aux locataires.

La Commission a jugé que le locataire ne devait que 816 \$, plutôt que 1 200 \$. Dans un souci de justice pour le locataire et afin de protéger la crédibilité du processus de révision des loyers, la Commission a ordonné que les locataires remboursent au locataire la somme de 384 \$. À titre de condition de l'ordre, et en interprétant les paragraphes 13(1), 34(1) et 49(1) de la Loi, la Commission a corrigé la situation. L'article 95 de la Loi de rembourser au locataire des loyers perçus en trop, mais non qu'on peut demander à des locataires de rembourser un locateur. Étant donné que l'article 116 de la Loi dispose que l'ordre de l'administrateur continue de produire ses effets pendant la durée de l'appel, un locataire pourrait encaisser le montant faisant l'objet de l'ordre. Si, après l'appel, on décide que la somme à rembourser est inférieure, on peut ordonner au locataire de la rembourser au locateur dans le cadre des conditions de l'ordre de la Commission.

moment de la décision effective, mais également à l'égard de toutes les autres questions utiles pour rendre cette décision».

## LES ÉLÉMENTS DE PREUVE DU LOCATEUR SONT CONTRADICTOIRES

Affaire du 43, route Athlone, logement n° 286, à Tilbury  
Appel n° SW-0029-88, 17 juin 1988.  
F.D. Rosebrugh.

Dans cette instance au sujet d'une remise de loyer, le locataire a déposé en preuve des baux et des reçus de loyers. Les locataires précèdent et actuel ont fait des dépositions verbales.

La Commission a rendu un ordre favorable au locataire. À son avis, les témoignages verbaux du locateur précèdent étaient trop contradictoires, au même titre que la preuve littérale du locateur. À son avis, le locateur qui contestait la remise de loyer aurait dû présenter des arguments vraiment fiables et fondés.

## DANS QUEL CAS UN LOGEMENT LOCATIF N'EST-IL PAS «LOCATIF»? ?

Affaire du lot 61, plan de lotissement 419, Cartwright's Point, à Kingston  
Appel n° E-0066-88, 21 juillet 1988.  
D. Thomas, L.C. LeDuc,  
F.D. Rosebrugh.

Le locateur a interjeté appel de l'ordre rendu par l'administrateur, en affirmant que la définition de «logement locatif» reproduite dans la Loi ne s'applique pas à l'acquisition de la demeure située sur un terrain loué à bail auprès de son propriétaire. À l'origine, le bail portait sur une durée précise exprimée en années. Il a été renouvelé moyennant des loyers supérieurs, indexés au coût de la vie.

La Commission a décidé que la définition de «logement locatif» doit s'étendre au lieu loué et utilisé à des fins d'habitation.

En s'inspirant de l'ouvrage de E.A. Driedger intitulé *Construction of Statutes*, 2<sup>e</sup> édition (Toronto, Butterworths, 1983), la Commission a décidé

que l'interprétation donnée à la définition de logement locatif doit s'harmoniser avec les objectifs et l'objet de la Loi, plutôt que de donner lieu à une absurdité.

## OPÉRATIONS SANS LIEN DE DÉPENDANCE

Affaire du 89, rue Donald, à Barrie  
Appel n° C-0030-88, 30 mai 1988.  
S. Pappas, W. Davis, R. Boire.

La Commission a constaté que le locateur avait créé plusieurs entreprises afin d'offrir des services ou de louer des biens d'équipement et des matériaux destinés à un ensemble d'habitation dont il était le locateur. Ces entreprises avaient leur siège dans la maison du locateur et étaient contrôlées par lui.

La Commission a jugé que certains frais déduits par le locateur auraient été inférieurs si les travaux avaient été effectués par un entrepreneur ou un journalier sans lien de dépendance. Par conséquent, la Commission a rajusté certains frais auxquels prétendait le locateur, afin d'établir une somme juste et impartiale à appliquer pour la hausse des loyers.

## DÉFINITION DU LOYER

Affaire du 186, promenade Berkshire, appartement 2  
Appel n° SW-0269-88, 15 juillet 1988.  
R.L. Oswald.

Le locateur a interjeté appel d'un ordre de remise de loyer émanant du ministre du Logement. À son avis, la somme de 150 \$ réglée par le locataire au locateur pour des travaux de peinture ne doit pas être prise en compte dans le calcul de la remise.

La Commission en a cependant conclu que cette somme doit effectivement faire partie intégrante de la remise. Cette décision s'appuie sur des éléments de preuve et s'harmonise avec la portée et l'objet de la définition du terme «loyer» dans la Loi.

## UN LOCATAIRE PROFITE-T-IL DE TOUTES LES DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS?

Affaire du 400, rue Vine, à Ste.Catharines  
Appel n° SW-0113-88, 21 juillet 1988.  
E.J. Pollock, R. Boire, M.J. Weir.

Les dépenses d'immobilisations auxquelles prétendait le locateur portaient sur la peinture d'installations communes. Pendant l'audience, référence a été faite au Guide pour la tenue des audiences,



## LA LETTRE D'UN ADMINISTRATEUR ÉQUIVAUT A UN ORDRE

Affaire du 256, route Highfield, à

Toronto

Appel n° C-0001-87, 21 décembre 1987.

Affaire du 36, rue Sydenham, à

Toronto

Appel n° C-0002-87, 27 décembre 1987.

E.J. Pollock, N.G. Stanwick,

L. Kameron.

Le locateur a interjeté appel après de la Commission de révision des loyers, à laquelle il a demandé une prorogation de la période de dépôt d'une demande de révision pour l'ensemble de l'immeuble. Cette demande était reproduite dans une lettre signée par un administrateur chargé de la révision des loyers du ministère du Logement et dans laquelle on refusait cette prorogation.

La Commission a établi que le locateur n'a pas satisfait aux critères prescrits, en n'agissant pas avec la célérité voulue et qu'il n'a pu apporter de justifications raisonnables pour expliquer son retard en déposant la demande de révision pour l'ensemble de l'immeuble. Cependant, la Commission a conclu que la demande ne devait pas, selon le fond du droit et l'équité, être déboutée sur la base d'une simple formalité et que le locateur devait se voir fournir l'occasion de participer au processus en justifiant les loyers exigés, plutôt que d'être réduit à percevoir à vie des loyers dépréciés. La Commission a établi que la décision de l'administrateur avait en droit «valeur exécutoire définitive».

En se reportant à l'affaire **Wolek C. Herzog** (1984), 46 R.O. (2d) 513, la Commission a mis de côté la décision de l'administrateur et a accordé une prorogation de la période de dépôt des demandes de révision pour l'ensemble de l'immeuble.

## AJOURNEMENTS ET APTITUDE DU REPRÉSENTANT A PRÉPARER UNE AFFAIRE

Affaire du 675, route Wonderland,

appartement 12, à London

Appel n° SW-0018-87, 19 février 1988.

P. Milbourn, S. Pappas, M.J. Weir.

Les délibérations ont été entreprises à l'origine dans le cadre d'une demande aux termes de la Loi sur la location résidentielle et se sont poursuivies en vertu de la Loi de 1986 sur la réglementation

tation des loyers d'habitation. Par l'intermédiaire de son procureur, le représentant du locataire a demandé que l'instance soit ajournée, parce que le locataire, même s'il était au courant du déroulement de l'instance, a omis d'en prévenir son représentant.

La Commission a rejeté le demande d'ajournement, puisque le représentant du locataire, qui était loin d'être novice en matière de révision des loyers, avait participé activement à des affaires de révision de loyers pendant de nombreuses années et était apte, par conséquent, à préparer une affaire de remise de loyer, compte tenu de sa connaissance du dossier et d'un ajournement d'une à deux heures. Toute partie à une affaire a l'obligation de prévenir son représentant ou son procureur au sujet de la tenue d'une instance, en particulier dans les cas où le nom de ce représentant ou procureur n'est pas inscrit sur les registres du Conseil pour cette affaire.

Les délibérations se sont poursuivies comme prévu et le Conseil a tiré des conclusions en tenant compte des documents en dossier et après avoir considéré quelques éléments de preuve par oui-dire, ainsi que le permet la Loi sur l'exercice des compétences légales.

## LA COMMISSION PEUT-ELLE REVENIR SUR DES ORDRES DÉJÀ RENDUS?

Affaire du 157, rue Pim, logement n° 7. à Sault Ste. Marie  
Appel n° N-0001-88, 16 mai 1988.  
R.S. Bentley.

Le locateur en a appelé d'un ordre de remise de loyer rendu par un administrateur. Ce ordre reposait sur la validité d'avis d'augmentation de loyer antérieurs au loyer accepté dans un ordre de la Commission de location résidentielle. La Commission avait rendu, en date du 1<sup>er</sup> juin 1986, un ordre fixant le loyer maximal.

La Commission de révision a décidé que l'ordre de la Commission de location résidentielle devait prévaloir et qu'il n'y a pas lieu de remonter plus loin en arrière pour la fixation du loyer légal et de la remise de loyer. Dans ses motifs, la Commission a adopté le principe de l'affaire **Mascan Corp. et Ponzi et autres** (1987), 56 R.O. (2d) 751, à savoir : «Dans les cas où un tribunal judiciaire compétent édicte un jugement, un principe fondamental veut que ce jugement soit chose jugée non seulement jusqu'au



# RÉSUMÉ DES MOTIFS DE LA COMMISSION DE RÉVISION DES LOYERS

COMMISSION  
DE RÉVISION  
DES LOYERS

## APPEL DES DÉCISIONS

D'aucuns prétendent que les ordres de la Commission de révision des loyers n'innoveront pas et que les membres de cette Commission se contentent d'appliquer la loi et ses règlements. Il suffit, selon certains, que la Commission rende des ordres au fur et à mesure des affaires qui lui sont soumises, et le tour est joué!

Or, la réalité est toute autre.

Même si la Loi et les règlements sont, en apparence, à la fois circonstanciés et exhaustifs, ces documents ouvrent la porte à l'interprétation et, fait plus important en-  
core, au bon sens. Les membres de la Commission se sont, dès le début, efforcés d'appliquer la Loi et les règlements à la lettre. Cependant, dans plusieurs appels, les faits et le bien-fondé des dossiers ont persuadé les membres de la Commission de faire preuve d'innovation, pour les motifs essentiels reliés à ces dossiers. En effet, la législation en matière de révision des loyers vise à protéger non seulement les locataires actuels, mais également les futurs locataires. Parallèlement, la Commission de révision des loyers doit veiller à ce qu'il soit tenu parfaitement compte de tous les frais justifiés engagés par les locateurs.

Le lecteur trouvera dans les pages qui suivent un aperçu de certaines décisions d'appel (volume I). D'autres tranches de ce volume seront diffusées tous les deux mois environ. On peut se procurer le texte complet de ces décisions pour un coût nominal en s'adressant au Centre de documentation du bureau principal.

Ratna Ray, Ph.D.

(Le présent volume donne un aperçu de l'ensemble des ordres rendus par la Commission de révision des loyers depuis le début de ses audiences, en novembre 1987; ce volume est publié conformément à l'article 47 de la Loi de 1986 sur l'aréglementation des loyers d'habitation.)

Volume I, 1<sup>re</sup> partie : 35 décisions  
Février 1989